

Bebauungsplan der Gemeinde Kolkwitz „Wohngebiet Dorfaue 9“ im OT Zahsow

BEGRÜNDUNG
zum Bebauungsplanentwurf der Innenentwicklung
unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB



Abbildung: Einordnung des Plangebietes innerhalb des Ortsteils Zahsow | o. M.
(Kartengrundlage: GeoPortalSPN, GeoBasis-DE/LGB 2014 https://geoportal.lkspn.de/gp_spn/app.php/application/geo_bp)

ENTWURF
zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Plangeber /
Verfahrensträger:

Gemeinde Kolkwitz
Berliner Straße 19
03099 Kolkwitz

Verfasser:

mayerwittig Architekten und Stadtplaner GbR
Hubertstraße 7
03044 Cottbus

Inhaltsverzeichnis

1	EINFÜHRUNG	5
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	5
1.3	Ziele und Zweck der Planung	5
2	AUSGANGSSITUATION	6
2.1	Räumliche Einbindung und Umfeld	6
2.2	Bestandsnutzung und Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Oberflächengewässer	7
2.4	Erschließung, Ver- und Entsorgung	7
2.5	Topographie, Geologie und Hydrologie	8
2.6	Altlasten, Kampfmittel und Denkmale	8
3	PLANUNGSBINDUNGEN	9
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2	Raumordnung und Landesplanung	9
3.3	Flächennutzungsplan	10
3.4	Landschaftsplan	11
4	PLANUNGSKONZEPT	12
5	INHALT DES BEBAUUNGSPLANES	14
5.1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen	14
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	14
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	16
5.1.4	Größe der Baugrundstücke	17
5.1.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	17
5.1.6	Verkehrsflächen und Wegerecht	18
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	19
5.3	Hinweise	20

6	UMWELTBELANGE	21
6.1	Einleitung	21
6.2	Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter	21
6.2.1	Schutzgut Fläche	21
6.2.2	Schutzgut Boden	21
6.2.3	Schutzgut Wasser	22
6.2.4	Schutzgut Klima	22
6.2.5	Schutzgut Luft	22
6.2.6	Schutzgut Pflanzen	22
6.2.7	Schutzgut Tiere	24
6.2.8	Schutzgut Mensch	24
6.2.9	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	25
6.2.10	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	25
6.3	Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen	25
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	26
7.1	Ausgeübte Nutzungen	26
7.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	26
7.3	fließender und ruhender Verkehr	26
7.4	Natur, Landschaft, Umwelt	26
7.5	Bodenordnende Maßnahmen	26
7.6	Kosten und Finanzierung	26
7.7	Städtebauliche Flächenbilanz	27
8	VERFAHREN	28
8.1	Verfahrensübersicht	28
8.2	Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches	28
8.3	Anfrage nach den Zielen der Raumordnung	28
9	VERZEICHNIS DER ANLAGEN	29
10	RECHTSGRUNDLAGEN	29

1 EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dorfaue 9 in Kolkwitz, OT Zahsow“ liegt im Nordosten der Großgemeinde Kolkwitz, in der Ortslage Zahsow. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,51 ha und schließt die in der Flur 6 der Gemarkung Kolkwitz gelegenen Flurstücke 296, 297 und 299 ein. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch die Straße „Dorfaue“ (Flurstück 282) im Osten, einem Hofgrundstück (Flurstück 6) im Süden, dem Graben Rekeschina im Westen (Flurstück 44) im Norden (Flurstück 300). Das Baugrundstück (Flurstück 298) im Nordosten des Plangebietes ist nicht Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Das Plangebiet grenzt im Osten an die Hauptstraße des Dorfes, die „Dorfaue“ an, etwas weiter südlich befindet sich der historische Dorfbanger von Zahsow.

Die Abgrenzung des Plangebiets wurde so festgelegt, dass die mit dem Plangebiet zusammenhängenden, lösungsbedürftigen städtebaulichen Probleme bewältigt werden können. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der Eigentümer der Flurstücke 296 und 297 beabsichtigt diese Flächen als Wohnbauflächen zu entwickeln. Während sich der östliche Teil des Bebauungsplangebietes entlang der „Dorfaue“ im unbeplanten Innenbereich befindet, erstreckt sich der westliche Teil in den planungsrechtlichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Die bauliche Entwicklung dieser ortbildprägenden Fläche und die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen entspricht dem städtebaulichen Ziel der Gemeinde Kolkwitz.

Mit dem Bebauungsplan sollen Festsetzungen zur künftig zulässigen baulichen Nutzung des Grundstücks als Wohnbaufläche getroffen werden.

Da sich Teile des Geltungsbereiches im planungsrechtlichen Außenbereich befindet, wurde zum Zwecke der Umsetzung der städtebaulichen Zielstellungen die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen entsprechend § 13b BauGB BauGB durch die Gemeindevertreterversammlung Kolkwitz beschlossen.

1.3 Ziele und Zweck der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist die Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB. Entsprechend ist die Festsetzung von Allgemeinen Wohngebieten bzw. Reinen Wohngebieten geplant.

Für die Bebauung entlang der „Dorfaue“ werden Festsetzungen getroffen, die ein Einfügen der Neubebauung in die nähere Umgebung sicherstellen und damit ein Beitrag zur Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes leisten. Für die rückwärtige Bebauung zum Landschaftsraum hingegen, besteht die städtebauliche Zielstellung einer lockeren und durchgrüntem Bebauungsstruktur.

Im Osten des Plangebiets soll für einen zukünftigen Ausbau der Straße „Dorfaue“ die notwendige Ausbaubreite Berücksichtigung finden. Darüber hinaus sollen die wasserwirtschaftlichen Belange der, an das Plangebiet im Westen und Nordwesten angrenzenden, Gräben 2. Ordnung im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt werden.

In Anlehnung an § 1 Abs. 6 BauGB werden im Rahmen der Bauleitplanung folgende Belange und Ziele berücksichtigt:

- Förderung der Eigentumsbildung weiterer Kreise der Bevölkerung
- Sicherung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung
- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile
- Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- Berücksichtigung der Belange des Gewässerschutzes und der Wasserwirtschaft
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege

2 AUSGANGSSITUATION

2.1 Räumliche Einbindung und Umfeld

Zahsow ist ein Ortsteil der Gemeinde Kolkwitz im Landkreis Spree-Neiße und liegt im Gebiet der Regionalen Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Der Ortsteil befindet sich nördlich von Kolkwitz und westlich vom ehemaligen Flugplatz Cottbus. Der grüne Dorfanger und dessen umfangreicher Baumbestand prägen das Erscheinungsbild des Ortes. Die angrenzenden Drei- bzw. Vierseithöfe, bestehend aus den Wohnhäusern entlang der Dorfstraße bzw. des Angers, Stallungen und Nebengebäude entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und als rückwärtiger Abschluss oft großvolumigen Scheunen, prägen das Ortsbild innerhalb des Ortskerns. Als westlicher Abschluss des Angers zeigt sich ein recht geschlossenes Bild an traufständigen, meist zweigeschossigen Wohnhäusern. Im nördlichen Abschluss des Dorfangers prägen vermehrt auch die grenzständigen Nebengebäude mit ihrer Giebelständigkeit den öffentlichen Raum entlang der Dorfstraße.

Im Osten des Angerbereichs zeigt sich die Bebauung nicht so geschlossen wie auf der Westseite. Hier finden sich sowohl trauf- als auch giebelständige Bebauung, ansonsten sind die Hofgrundstücke meist durch Mauern und Zäune vom Anger abgegrenzt.

Die Struktur des Dorfangers mit seiner historischen Hofbebauung ist in weiten Teilen erhalten geblieben und im Ortsbild noch sehr gut ablesbar. Lediglich nördlich und südöstlich der gewachsenen Ortslage sind in den vergangenen Jahrzehnten neue Einfamilienhaussiedlungen entwickelt worden.

2.2 Bestandsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Der Geltungsbereich des Plangebiets liegt im nördlichen Teil des Ortszentrums unweit des Dorfangers. Das Plangebiet ist durch seine Lage an der Hauptstraße des Ortes, der „Dorfaue“ erschlossen. Das Grundstück war ehemals mit einer Hofstelle bebaut. Das Wohnhaus lag zur „Dorfaue“ hin, der hintere Abschluss bildete eine große Scheune. Beide Grundstücksseiten waren von weiteren Nebengebäuden gefasst. Die beschriebenen Gebäude wurden durch den derzeitigen Eigentümer aufgrund ihrer Baufälligkeit weitgehend abgerissen.

Lediglich ein eingeschossiges Gebäude an der südlichen Grundstücksgrenze ist auf dem Grundstück verblieben und soll in dem aufzustellenden Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Historisch war dieses Gebäude im vorderen Teil zu Wohnzwecken genutzt, in den westlich anschließenden Gebäudeteilen waren Nebennutzungen untergebracht. Das restliche Grundstück wird derzeit als extensive Landwirtschaftsfläche (Pferde- bzw. Schafweide) genutzt. Auf dem Grundstück befinden sich Obst- und Laubbäume.

Unmittelbar südlich des Plangebiets grenzen Gartenflächen eines Hofgrundstückes an.

Das nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzende Flurstück 289 wurde durch Teilungsvermessung aus dem ursprünglichen Hofgrundstück herausgelöst und an einen Bauträger veräußert. Für dieses Grundstück wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für ein kleines Mehrfamilienhaus (2 Geschosse, 4 Wohneinheiten) gestellt. Die Zulässigkeit des Bauvorhabens richtet sich nach § 34 BauGB. Das Bauvorhaben ist als Planeinschrieb in der Plangrundlage zum Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommen worden.

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich befinden sich in Privateigentum. Das Flurstück 299 entlang der „Dorfaue“ soll als zukünftiger Bestandteil der Straßenverkehrsfläche im Rahmen des Bauleitplanverfahrens der Gemeinde Kolkwitz überschrieben werden.

Der Graben Rekeschina bildet die westliche Grenze (LC103/2) zum Landschaftsraum. Im Nordwesten des Geltungsbereiches grenzt der Graben Rekeschina (LC 103) an den Geltungsbereich.



Abbildung: Luftbild des Plangebietes, rote Kontur: Geltungsbereich Bebauungsplan | o. M.
(Kartengrundlage: GeoPortalSPN, GeoBasis-DE/LGB 2014 https://geoportal.lkspn.de/gp_spn/app.php/application/geo_bp)

2.3 Oberflächengewässer

Sowohl westlich als auch nördlich an das Plangebiet angrenzend, verläuft der Graben Rekeschina (im Westen Graben LC103/2, im Osten Graben LC 103). Diese Gräben sind Gewässer 2. Ordnung, welche innerhalb des Verbandsgebiets des Wasser- und Bodenverbands „Oberland Calau“ (WBV) liegen. Dem Verband obliegt gemäß § 79 Abs. 1 Nr. 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) die Gewässerunterhaltungspflicht.

Um den Unterhaltungspflichten nachzukommen, ist der frei Zugang zum Gewässer zu gewährleisten, wodurch auf die Freihaltung eines 5 Meter breiten Gewässerschutzstreifens geachtet werden muss. Dieser Schutzstreifen muss im Sinne eines Gewässerpflgestreifens von jeglicher Bebauung und anderen baulichen sowie nicht-baulichen Anlagen wie Hecken, Bäume und Einfriedungen frei gehalten werden. Ebenso haben Eigentümer, Anlieger und Hinterlieger sowie Nutzungsberechtigte der Gewässer zu dulden, dass die Unterhaltungspflichtigen oder deren Beauftragte die Grundstücke betreten, befahren, vorübergehend benutzen, Mäh- und Räumgut ablegen und auf den Grundstücken einebnen dürfen (vgl. § 41 Wasserhaushaltsgesetz, § 84 BbgWG, § 7 Verbandssatzung).

2.4 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet wird über die Hauptverkehrsstraße „Dorfau“ erschlossen. Im Osten des Geltungsbereichs ist entlang der „Dorfau“ im Zuge der Neuvermessung bereits ein neues Flurstück (Nr. 299) gebildet worden, welches als Verkehrsfläche festgesetzt werden soll und somit eine ausreichende Ausbaubreite für die Straße sichert.

Südlich des Plangebietes in ca. 450 m Entfernung an der Straße „An der Schanze“ befindet sich die Bushaltestelle Zahsow. Die Regionalbuslinien 37 und 35-37 fahren diese Haltestelle mehrmals täglich an. Die Taktung ist jedoch unregelmäßig.

Grundsätzlich ist die Ver- und Entsorgung des Plangebietes über Leitungsverläufe im Straßenraum der „Dorfau“ sichergestellt.

Detaillierte Auskünfte werden im Zuge der Trägerbeteiligung von den Versorgungs- und Medienträgern eingeholt.

2.5 Topographie, Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet ist nahezu eben, die Geländehöhen differieren um etwa 1,0 m und bewegen sich zwischen 62,2 m und 63,2 m über NNH (Höhenlage in Metern über Normalhöhennull). Dabei fällt das Gelände ausgehend vom Straßenverkehrsraum der „Dorfaue“ von Ost nach West in Richtung des Grabens Rekeschina ab.

Laut Bodenübersichtskarte Brandenburg sind im Plangebiet überwiegend Vega-Gleye und Auengleye aus Auenlehmsand über Auensand und, gering verbreitet, Reliktmoorgleye aus flachem Torf über Auensand oder -lehmsand sowie selten, Relikttauenanmoorgleye aus Auenlehmsand über Auensand vorzufinden. Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt.¹

Die geologische Karte des Landes Brandenburg weist für diesen Bereich überwiegend Moorbildungen (Humus, sandig, Sand-Humus-Mischbildungen) über Ablagerungen in Seen und Altwasserläufen (Fein- und Mittelsand, meist schluffig, teils humos, dünne Lagen von Mudde, verschwemmter Torf oder Humus) aus.²

Entsprechend hydrogeologische Karte des Landes Brandenburg ist für diesen Bereich mit einem Rückhaltevermögen durch Geschiebemergel, Schluff und Ton zu rechnen.³

Das Plangebiet wird nicht von Trinkwasserschutzzonen oder Vorbehaltsgebieten tangiert.

2.6 Altlasten, Kampfmittel und Denkmale

Altlasten sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die, für das Baugenehmigungsverfahren, zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Bodendenkmale sind für das Plangebiet nicht bekannt. Es befinden sich weder Einzeldenkmale innerhalb noch im Einflussbereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

Weitere Auskünfte werden im Zuge der Trägerbeteiligung von den zuständigen Behörden eingeholt.

¹ Bodengeologische Kartenwerk Brandenburg, LBGR, Boden - Grundkarten, Cottbus, 2019

² Bodengeologische Kartenwerk Brandenburg, LBGR, Geologische Karte, Cottbus, 2019

³ Bodengeologische Kartenwerk Brandenburg, LBGR, Hydrologische Karte, Cottbus, 2019

3 PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der östliche Teil des Plangebiets, ein etwa 55 Meter tiefer Bereich ausgehend von der „Dorfau“, liegt im unbeplanten Innenbereich. Die westlich daran angrenzende Fläche ist dem bauplanungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen. Entsprechend stellt der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz die betreffende Fläche im vorderen Bereich als gemischte Baufläche und im rückwärtigen Bereich als Landwirtschaftsfläche dar.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist der Flächennutzungsplan im Wege einer Berichtigung an die Darstellungen des Bebauungsplan nach dessen Inkrafttreten anzupassen.

Sowohl die verkehrliche als auch die mediale Erschließung des Plangebietes ist über die Straße „Dorfau“ im Osten sichergestellt.

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese werden in den Ländern Berlin und Brandenburg bestimmt durch die, auf der Grundlage des Landesplanungsvertrages festgelegten Instrumente, dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm, den teilweise gemeinsamen Landesentwicklungsplänen sowie den festgelegten Regionalplänen.

Die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 ist am 01.07.2019 in Kraft getreten und löst damit den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Die Gemeinde Kolkwitz besitzt laut Festlegungskarte des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) keine zentralörtliche Funktion. Gemäß dem Ziel 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion, gehört Kolkwitz zum Strukturraum Weiterer Metropolenraum, genauer zum ergänzenden Strukturraum Landkreis Spree-Neiße. Dabei wird die Gemeindefunktion als Nicht-Zentraler Ort eingestuft.

Der Grundsatz 5.1 beschreibt unter Absatz 1, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Für den weiteren Metropolenraum und der Gemeindefunktion „Nicht-Zentrale Orte“ wird eine Baudichte von 20 WE/ha empfohlen. Dabei können die Baudichten im Rahmen kommunaler Planungen unter anderem von der Siedlungsstrukturellen bzw. städtebaulichen Prägung der Umgebung bzw. der Gemeinde abhängig sein.

Der Grundsatz 4.3 stellt klar, dass ländliche Räume so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen wird für den Ortsteil die Grundlage geschaffen sich eigenständig zu entwickeln. Die Vielfalt des ländlichen Raumes kommt einer Vielzahl von Lebensmodellen entgegen.

Das Ziel 5.2 fordert, dass durch den Anschluss neuer Siedlungsflächen in kompakter Form an bereits vorhandene Siedlungsgebiete, eine Zersiedlung und eine Neubildung von Splittersiedlungen vermieden werden und möglichst wenig Freiraum beansprucht werden soll. Die geplante Bebauung schließt an das vorhandene Siedlungsgebiet an; damit befindet sich die Planung in Übereinstimmung mit dem Ziel 5.2.

Träger der Regionalplanung ist die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald. Verbindliche Regionalplanungen sind der sachliche Teilregionalplan „Windenergienutzung“ (veröffentlicht am 16.06.2016) sowie der sachliche Teilregionalplan II „Gewinnung und Sicherung oberflächennaher Rohstoffe“ (seit 1998 rechtsverbindlich). Beide Teilregionalpläne besitzen für das vorliegende Vorhaben keine Relevanz. Über die in der Landesentwicklungsplanung benannten Grundsätze hinaus bestehen keine weiteren regionalplanerischen Vorgaben.

3.3 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kolkwitz von 1998 weist für das Grundstück im vorderen Bereich eine gemischte Baufläche aus, der rückwärtige Bereich wird als Landwirtschaftsfläche dargestellt. Dieser, als Landwirtschaftsfläche dargestellte Bereich im Westen des Grundstückes, ist zugleich planungsrechtlich dem Außenbereich zuzuordnen. Um die, durch den Eigentümer, angestrebte Bebauung in zwei Reihen umsetzen zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Seit 1998 wurden für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Kolkwitz bereits 14. Änderungsverfahren durch die Gemeindevertretung beschlossen. Nicht alle Änderungsverfahren wurden bis zum Ende weitergeführt. Die letzte aktuelle Planfassung des Flächennutzungsplans datiert aus dem Jahre 2005. Die nicht rechtskräftige Neuzeichnung aus dem Jahr 2016 fasst alle bisher, in separaten Änderungsverfahren durchgeführten Änderungen in einem einheitlichen Planwerk zusammen. Weiterhin wurden die, in der Vergangenheit von der Gemeindevertretung gefassten Änderungsbeschlüsse eingearbeitet. Zusätzlich korrigiert und vereinfacht die Neuzeichnung die Darstellungen und die Festsetzungen realisierter Bebauungspläne werden berücksichtigt.

Trotz fehlender Rechtskraft zeigt die Neuzeichnung die Zielstellungen für das Plangebiet. So wird die gemischte Baufläche nach Westen bis zum Graben Rekeschina erweitert, was sich in den Zielen des Bebauungsplanes widerspiegelt.

Die geplante Festsetzung von Wohnbauflächen im Rahmen des Bebauungsplanes widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der gemischte Bauflächen ausweist. Da der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren durchgeführt wird, ist der Flächennutzungsplan entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege einer Berichtigung an die Darstellungen des Bebauungsplan nach dessen Inkrafttreten anzupassen.

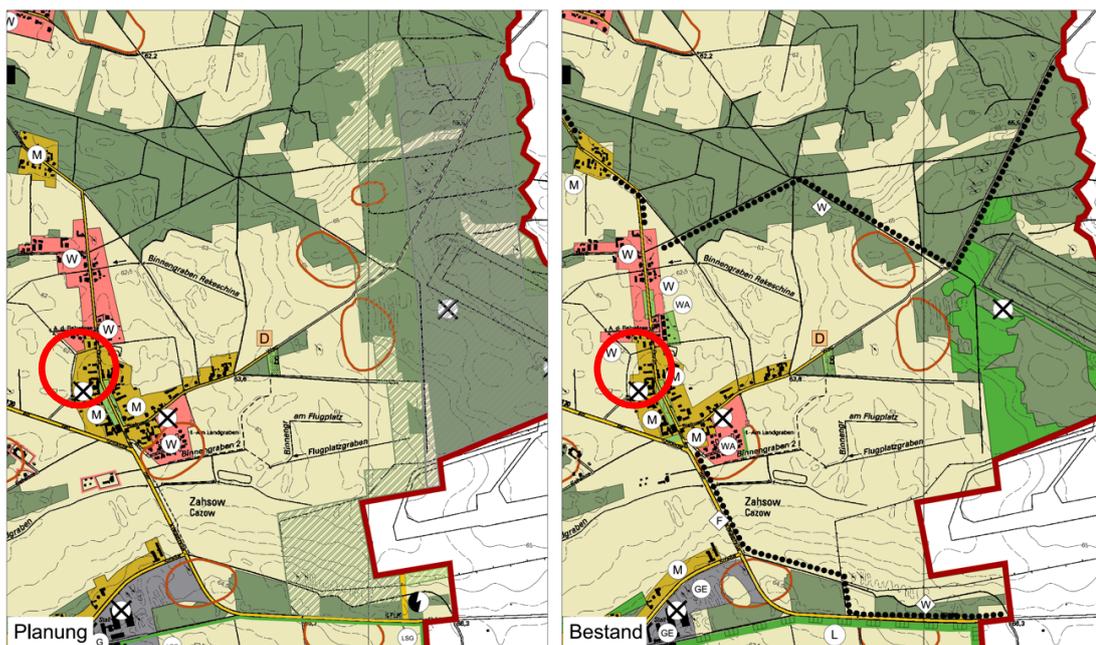


Abbildung: Ausschnitt des FNP der Gemeinde Kolkwitz | o. M. (links: Neuzeichnung ohne Rechtskraft | rechts: Darstellung entsprechend des rechtskräftigen FNP der Gemeinde Kolkwitz)

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 stellt das Gebiet in Übereinstimmung mit dem FNP als Mischgebiet dar. Die westlich angrenzenden Flächen sind als Flächen für die Landwirtschaft, genauer gesagt als fakultatives Grünland mit vereinzelt Gehölzstrukturflächen dargestellt, welche als Flächen und Strukturen mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege definiert sind.

Die östlich das Plangebiet tangierende Straße „Dorfaue“ ist laut Landschaftsplan gleichzeitig ein Radfernwanderweg.

Südlich des Ortsteils Zahsow befindet sich ein kaltauflandgefährdetes Gebiet (i.d.R. auch Frischluftproduktion), das Plangebiet ist davon jedoch nicht betroffen. Die Hauptverkehrsstraße im Ortsteil ist im Sommer durch einen Wärmestau gefährdet.

4 Planungskonzept

Gemeinsame Zielstellung des Plangebers und des Eigentümers ist es, die beschriebene Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln. In ersten Planungsszenarien waren sechs Einfamilienhäuser auf der Fläche geplant. Nachdem ein Grundstücksteil (Flurstück 298) aus dem Bebauungsplanverfahren herausgelöst und entsprechend § 34 BauGB mit einem kleinen Mehrfamilienhaus bebaut werden soll, ist das Planungskonzept überarbeitet worden.

Die Errichtung von kleinteiligen, sich in das Ortsbild einfügende Mehrfamilienhäusern entspricht der städtebaulichen Zielstellung, auch in den ländlich geprägten Ortsteilen, Wohnraumangebote für unterschiedliche Einkommens- und Bevölkerungsschichten anzubieten. So kann die Bereitstellung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen das bestehende Angebot an klassischen Einfamilienhausgrundstücken ergänzen und Wohnraum für junge Erwachsene, junge Familien und Senioren zur Verfügung stellen.

Entsprechend der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 298 (außerhalb des Geltungsbereiches) soll auch auf dem südlich angrenzenden Grundstück an der „Dorfaue“ die Möglichkeit eröffnet werden, ein kleines Mehrfamilienhaus zu errichten. Ferner soll im Bebauungsplan das, an der südlichen Geltungsbereichsgrenze befindliche Bestandsgebäude, als Zeugnis der ehemals dort bestehenden Hofstelle, in seinem Bestand bestätigt werden.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich, im Übergang zur Landschaft, entsteht mit einer kleinteiligen Eigenheimbebauung auf großen Grundstücken ein Wohngebiet mit sehr hohem Grünanteil. Die Grundstücksgrößen sollen mindestens 1.000 m² betragen, so dass maximal drei Einfamilienhäuser errichtet werden können.

Die Erschließung des nordöstlichen Grundstücks (Flurstück 297) wird über ein Wegerecht von der „Dorfaue“ entlang der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 298 sichergestellt. Dieses 5 Meter breite, grundbuchrechtlich gesicherte Wegerecht ermöglicht zugleich die Zugänglichkeit des Grabens für notwendige Pflegemaßnahmen.

Das südlich anschließende Flurstück 296 ist noch ungeteilt. Eine mögliche Grundstücksteilung wird in dem Planungskonzept dargestellt, ist jedoch nicht Bestandteil der nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die konkrete Teilung dieses Bereiches wird sich an den zukünftigen Erfordernissen und Wünschen der Bauherrschaft ausrichten. Zur Erschließung des rückwärtigen Bereiches wird folglich vorerst nur eine Grundstückszufahrt im Bebauungsplan als Geh-, Fahr und Leitungsrecht dargestellt. Dieses befindet im Nordosten des Flurstücks 296. Die grundbuchrechtliche Sicherung weiterer Grundstückszufahrten, beispielsweise nördlich des Bestandsgebäudes, kann nach Bedarf erfolgen und wird im Bebauungsplan nicht bindend festgesetzt.

Zur Klärung der wasserwirtschaftlichen Belange fand im Jahr 2018 eine Begehung des Plangebiets durch den, mit der Unterhaltungspflicht der Gewässer 2. Ordnung, betrauten Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“ (WBV) gemeinsam mit dem Eigentümervertreter des Plangebiets statt. Grundsätzlich ist eine Beschränkung der Unterhaltungsseite (rechts oder links des Gewässers) möglich. Entsprechend äußert der WBV keine Bedenken, dass die Unterhaltung des an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufenden Grabens LC 103/2 auf der Westseite, also linksseitig der Fließrichtung erfolgt. Für den Graben LC 103, der im Nordwesten an den Geltungsbereich angrenzt, muss davon ausgegangen werden, dass die Unterhaltung des Grabens auf der Nordseite, also rechtsseitig der Fließrichtung, aufgrund des bestehenden Baumbewuchses und des schmalen Grundstücksstreifens nicht durchgeführt werden kann. Hier ist die Unterhaltung innerhalb des Bebauungsplangebietes, also linksseitig der Fließrichtung sicherzustellen.



Abbildung: Planungskonzeption | o. M.

5 Inhalt des Bebauungsplanes

5.1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, entsprechend des damaligen Bestandes, gemischte Bauflächen dar. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes befand sich auf dem Grundstück noch eine landwirtschaftliche Hofstelle, die im Verbund mit dem gesamten historischen Dorfkern, bauplanungsrechtlich einem Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO zuzuordnen war.

Aufgrund des weitgehenden Abrisses der ungenutzten und baulich desolaten Hofstelle sowie der geplanten Neubebauung, ist die Entwicklung der Baufläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes nicht zielführend. Die Ausweisung eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO bzw. eines Mischgebietes gem. § 6 BauNVO würde zu Vollzugsschwierigkeiten des Bebauungsplanes führen. Landwirtschaftliche Betriebe lassen sich auf dem Grundstück nicht neu ansiedeln und auch die Ansiedlung weiterer Gewerbe-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsbetriebe ist weder städtebaulich gewünscht noch realistisch umsetzbar.

Die Lage des Bebauungsplangebietes innerhalb des dörflichen Siedlungsgefüges sowie die in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen begründet die Ausweisung von Wohnbauflächen. Eine Nachfrage nach individuellen Wohnbaugrundstücken ist in der Gemeinde gegeben. Die Ausweisung von Wohnbauflächen entspricht dem örtlichen Bestand und steht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

Innerhalb des Plangebietes findet eine Abstufung der Nutzungsintensität von Ost nach West statt. Entsprechend werden die Bauflächen, welche direkt an der Dorfstraße liegen, als Allgemeines Wohngebiet und die rückwärtigen, dem Landschaftsraum zugewandten Bauflächen als Reines Wohngebiet festgesetzt.

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Andere, das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen sind allgemein oder ausnahmsweise zulässig. Neben Wohngebäude sind allgemein zulässig, der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausschluss von gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

Ausnahmsweise können in Allgemeinen Wohngebieten entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zugelassen werden. Die textliche Festsetzung 1.1 regelt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebiets unzulässig sind.

Die mit dem Bebauungsplan verfolgte städtebauliche Zielstellung ist eine, im Sinne der Innenentwicklung gem. § 2 Abs. 2 Nr. 6 Satz 2 ROG, Nachverdichtung vorhandener Innenbereichsflächen und ihre Wiedernutzbarmachung zu Wohnzwecken. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben und Tankstellen widerspricht dieser Zielstellung. Zudem sind diese Anlagen geeignet, aufgrund ihres Flächenbedarfs und des resultierenden gewerblichen Verkehrs innerhalb des Dorfkerns Nutzungskonflikte auszulösen. Der Ausschluss von Tankstellen begründet sich ferner darin, dass sie aufgrund ihrer baulichen Ausprägung sowie dem hohen Grad an zusammenhängend versiegelter Fläche, den Zielen einer städtebaulich geordneten Entwicklung des Bebauungsplangebietes entgegenstehen.

Mit dem Ausschluss der genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO bleibt der allgemeine Gebietscharakter eines Allgemeinen Wohngebiets bestehen.

Reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 BauNVO

Die Festsetzung eines Reinen Wohngebietes für den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes, spiegelt das Ansinnen wider, eine Abschichtung der Nutzungsdichte sowie -intensität in Richtung Landschaftsraum vorzunehmen. Der rückwärtigen Bereich soll ausschließlich dem Wohnen dienen, womit auch der Lage des Wohngebiets in „zweiter Reihe“ Rechnung getragen wird. Durch die Art der Erschließung über Grundstückszufahrten in Form von grundbuchrechtlich gesicherten Geh- und Fahrrechten von der „Dorfau“ aus, ist die Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung nicht für gewerblichen Verkehr ausgelegt.

Die neben Wohngebäuden im Reinen Wohngebiet ferner allgemein zulässige Nutzung in Form von Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, werden aufgrund der geringen Bezugsgröße als verträglich eingestuft. Bezüglich der gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden aus demselben Grund keine einschränkenden Festsetzungen getroffen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

Die Festsetzung der GRZ für die Wohngebiete erfolgt entsprechend der Ortsüblichkeit der näheren Umgebung. Ziel ist es mit der festgesetzten GRZ, in den Baugebieten eine Überbauung mit Hauptanlagen zu ermöglichen, die einer für den Ortsteil verträglichen und üblichen Größe entspricht und die Umsetzung der geplanten Bebauung ermöglicht. Zugleich dient die Festsetzung der Grundflächenzahl dem Bodenschutz und dem Schutz des Naturhaushaltes, indem indirekt gesteuert wird, wie hoch der Anteil der nicht versiegelten und überbauten Grundstücksanteile ist.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption, an der „Dorfau“ ein weiteres Mehrfamilienhaus zu ermöglichen, wird im Allgemeinen Wohngebiet WA eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch die Grundflächen von Garagen mit Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 50% überschritten werden (sog. Zweit-GRZ). Entsprechend wird mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 eine maximale Überbauung und Versiegelung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet in Höhe von 60% der Grundstücksfläche zugelassen.

Für den rückwärtigen Grundstücksteil ist die Entwicklung von bis zu drei Eigenheimgrundstücken mit einem hohen Grünanteil vorgesehen. Um diesem Ziel zu entsprechen, wird für das Reine Wohngebiet WR eine GRZ von 0,3 festgesetzt, was zu einem verminderten Anteil der maximal zulässigen Überbauung und Versiegelung der Grundstücke in Höhe von 45% entspricht.

Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO regelt gemeinsam mit den Festsetzungen der GRZ das zulässige Maß der baulichen Nutzung.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA werden zwei Vollgeschosse als zwingend festgesetzt. Damit wird dem Ortsbild Rechnung getragen und sichergestellt, dass entlang der Dorfstraße und in Verlängerung des Dorfgangers eine angemessene Gebäudehöhe umgesetzt wird. In der näheren Umgebung entlang der „Dorfau“ weisen nahezu alle Hauptgebäude eine Zweigeschossigkeit auf, wobei das zweite Geschoss als Satteldach ausgebildet ist. Ein Gebäude mit geringerer oder höherer Geschossigkeit würde sich nicht oder nur mangelhaft in die nähere Umgebung einfügen.

Da die Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets WA mit Einfamilienhäusern im Bebauungsplan nicht explizit ausgeschlossen werden kann, sichert die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen auch eine Mindestvolumen der Baukörper, welches sich noch gut in das Ortsbild einfügt.

Für das Reine Wohngebiet WR werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Es können ein- und zweigeschossige Gebäude entstehen, womit auch hier der städtebaulichen Zielstellung eine Abstufung der Baumasse in Richtung Landschaftsraum Rechnung getragen wird.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO

Für das Reine Wohngebiet WR wird die Festsetzung einer offenen Bauweise (o) getroffen. Dies entspricht dem vorgefundenen Bestand sowie den städtebaulichen Zielstellungen einer ortsüblichen, aufgelockerten und durchgrünten Bebauungsstruktur mit Eigenheimen.

Mit der Festsetzung sind auch längere Gebäude möglich, die in ihrer Typik jedoch ebenso dem Ortsbild entsprechen. So findet man diese zum Beispiel bei den vorhandenen Hofstrukturen im Ort sowie bei der Bestandsbebauung im südlichen Bereich des Plangebiets, welche ca. 30 m lang ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gem. § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise (a) eine offene Bauweise mit Maßgabe festgesetzt, dass das Bestandsgebäude entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze mit einem Grenzabstand von 0,5 Metern an der seitlichen Grundstücksgrenze zulässig ist.

Die festgesetzte abweichende Bauweise (a) im Allgemeinen Wohngebiet WA ermöglicht im Prinzip die gleichen Möglichkeiten der offenen Bauweise, wie im Reinen Wohngebiet WR. Da jedoch in der offenen Bauweise Hauptgebäude nur mit seitlichem Grenzabstand von mindestens drei Metern errichtet werden dürfen, entspricht das Bestandsgebäude nicht den Regelungen einer offenen Bauweise. Dieses weist lediglich einen seitlichen Grenzabstand von 0,5 Metern auf.

Die städtebauliche Zielstellung besteht darin, dieses Gebäude langfristig zu sichern und mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes einen aktiven Bestandsschutz zu erreichen. Mit der abweichenden Bauweise wird der Bestand einschließlich einer umfassenden Entwicklungsoption gesichert, indem er in seiner abweichenden Lage bestätigt wird. Jegliche Neubebauung im Allgemeinen Wohngebiet WA hat den Maßgaben der offenen Bauweise zu entsprechen.

Mit der Festsetzung werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet, der Brand- und der Nachbarschaftsschutz ist gewährleistet.

Einzel- und Doppelhaus

Die ausschließliche Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im Reinen Wohngebiet WR trägt dazu bei, eine lockere Siedlungsstruktur im Übergang zum Landschaftsraum zu sichern. Hausgruppen im Sinne von Reihenhäusern werden mit dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Ein Doppelhaus im Sinne des § 22 BauNVO ist eine Gebäudekonstruktion mit zwei einseitig an der Grundstücksgrenze aneinander gebauten Häusern. Entscheidend ist dabei die Stellung zur Grundstücksgrenze.

Das Allgemeine Wohngebiet WA wird von dieser einschränkenden Festsetzung ausgenommen, da hier neben der Errichtung eines Mehrfamilienhauses auch die Ausbildung von Reihenhäusern städtebaulich verträglich und wünschenswert ist.

Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 23 BauNVO

Die Festsetzung der Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO erfolgt mittels einer sogenannten Baufensterausweisung durch Festlegung der vorderen und hinteren, sowie teilweise seitlichen Baugrenzen.

Das festgesetzte Baufenster im Allgemeinen Wohngebiet WA bestimmt einen Abstand zur Straßenverkehrsfläche von 3,0 m und eine Bebauungstiefe von 16,0 m. Mit dieser Festsetzung wird die städtebauliche Zielsetzung einer Positionierung der Hauptgebäude im vorderen Grundstücksteil und, damit einhergehend, ein weitgehendes Freihalten der rückwärtigen Bereiche verfolgt. Mit einer Tiefe von 16,0 m besteht ein ausreichend großzügiger Spielraum hinsichtlich der Stellung und Ausbildung der einzelnen Baukörper.

Jener Teil des Bestandsgebäudes, welcher vormals zum Wohnen genutzt wurde, liegt innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ist demnach zukünftig entsprechend der festgesetzten Nutzungsarten des Allgemeinen Wohngebiets nachnutzbar. Der westlich anschließende Gebäudeteil, ehemals bereits als Nebengebäude genutzt, liegt außerhalb des Baufensters und steht demnach in Zukunft

weiterhin für, dem Nutzungszweck des Allgemeinen Wohngebietes entsprechend untergeordnete Nebennutzungen zur Verfügung. Hier sind beispielsweise Garagenstellplätze, Kellerersatzräume oder Lagermöglichkeiten für die gärtnerische Nutzung denkbar.

Die Baufensterausweisung im Reinen Wohngebiet WR wird großzügig gefasst, da aufgrund der Lage in „zweiter Reihe“ keine negativen Auswirkungen auf die öffentlichen Räume und das Ortsbild zu befürchten sind. Im Gegenteil soll hier eine lockere, versetzte Gebäudestellung den durchgrünten Charakter des Gebietes stärken. Die große Tiefe des Baufensters ermöglicht eine weitgehend flexible Bebauung und Baukörperstellung. Damit wird den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Grundstückseigentümern Rechnung getragen. Der Gebäudeteil des Bestandsgebäudes, der innerhalb des Reinen Wohngebietes und zugleich innerhalb des Baufensters liegt, diente bisher als Garage. Der Gebäudeteil lässt sich grundsätzlich einer Hauptnutzung entsprechend des Nutzungskatalogs des Reinen Wohngebietes zuführen, es sind jedoch ebenso sämtliche Nebennutzungen, also auch die Beibehaltung der Garagennutzung möglich.

Zu den Gewässern wird jeweils ein Abstand von 5,0 Metern im Sinne eines Gewässerschutzstreifens eingehalten, um das Heranrücken an diesen besonderen Naturraum mit Hautgebäuden zu verhindern.

5.1.4 Größe der Baugrundstücke

Im Reinen Wohngebiet (WR) wird die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 1.000 qm festgesetzt.

Die Festsetzung einer Mindestgröße für die Baugrundstücke garantiert, dass der rückwärtige Bereich in maximal drei Grundstücke geteilt werden kann und verhindert gleichzeitig, dass kleine Grundstücke mit einem hohen Überbauungsgrad entstehen, welche der ortstypischen Baudichte und des durchgrünten Charakters des Siedlungsbereiches widersprechen würden.

Zugleich wird mit dieser Festsetzung der untergeordneten Erschließung über Grundstückszufahrten Rechnung getragen, übermäßige Fahrzeugbewegungen in die Tiefe des Baugebietes werden mit dieser Festsetzung indirekt beschränkt.

5.1.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Regelungen zu baulichen Anlagen außerhalb der Baugrenzen

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auf der Teilfläche des Baugrundstückes, die sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der straßenseitigen Baugrenze bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen erstreckt, Stellplätze, Garagen und Nebengebäude unzulässig.

Ziel dieser Festsetzung ist die weitgehende Freihaltung der Vorgartenzone von Nebengebäuden einschließlich Stellplätzen und Garagen. Die Festsetzung dient dem Schutz des Ortsbildes, indem bauliche Anlagen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht, innerhalb der vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Bereiche, ausgeschlossen werden.

Nebengebäude sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO. Jedoch ist der Begriff der baulichen Anlagen weiter gefasst, als der der Nebengebäude. So sind unter Nebengebäude nur diejenigen baulichen Anlagen zu verstehen, von denen eine Gebäudewirkung ausgeht. In Anlehnung an die Brandenburgische Bauordnung sind Nebengebäude selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die geeignet sind, von Menschen betreten zu werden oder dazu bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen. Entsprechend sind alle weiteren Nebenanlagen, wie beispielsweise Zuwegungen, Einfriedungen, Fahrradstell- oder Müllsammelplätze von der textlichen Festsetzung nicht erfasst und in der Vorgartenzone zulässig.

Die Festsetzung umfasst auch Stellplätze und Garagen. Zu beachten ist, dass unter dem Begriff der Stellplätze auch sogenannte Carports, also überdachte Stellplätze ohne eigene Seitenwände, zu verstehen sind. Diese sind folglich, ebenso wie Stellplätze und Garagen in der Vorgartenzone unzulässig.

Der rückwärtige Grundstücksbereich ist von dieser Festsetzung ausgenommen, so dass hier außerhalb des Baufensters Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze errichtet werden können. Insofern steht der

Gebäudeteil des Bestandsgebäudes, der außerhalb des Baufensters liegt, für sämtliche dem Gebiets-typ des Allgemeinen Wohngebiets entsprechende, untergeordnete Nebennutzungen zur Verfügung.

Gemäß § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet (WR) Stellplätze, Gara-gen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Abweichend davon sind innerhalb der mit den Buchstaben A-B-C-D-A umschriebenen Fläche Oberflächenbefestigungen, wie Wege und Zufahrten sowie unterirdische Leitungsführungen zulässig.

Das Verbot von Garagen und Carports im Sinne des § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen ge-mäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sichert die vollständige Freihaltung des Gewässerschutzstreifens von baulichen Anlagen. In diesen Bereichen sind demnach auch keine Einfriedungen oder Oberflächenbe-festigungen zulässig. Durch diese Festsetzung werden die sensiblen Grabenbereiche vor Überbauung und Versiegelung geschützt und gleichzeitig ein Gewässerschutzstreifen gesichert. Aus diesem Grund werden hier auch stadtechnische Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen.

Für die, mit den Buchstaben A-B-C-D-A umschriebene, Fläche sind abweichend davon Regelungen ge-troffen, die eine Oberflächenbefestigung sowie eine unterirdische Leistungsführung ermöglichen. Die-ser Bereich dient neben seiner Funktion als Gewässerpflegestreifen gleichzeitig der Grundstückser-schließung für das Flurstück 297. Insofern gewährleistet die beschriebene Ausnahme die verkehrliche und mediale Erschließung dieses Flurstückes, ohne dabei den Gewässerunterhalt zu gefährden.

5.1.6 Verkehrsflächen und Wegerecht

Öffentliche Verkehrsflächen

Im Osten des Geltungsbereichs ist entlang der „Dorfaue“ im Zuge der Neuvermessung ein neues Flur-stück (Nr. 299) gebildet worden, welches als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird und somit ei-nen zukünftigen Ausbau der „Dorfaue“ in ausreichender Breite ermöglicht und sicherstellt. Das Flur-stück soll der Gemeinde Kolkwitz übertragen werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Die Fläche GFL ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Teils des Flurstücks 296, Flur 6, Gemarkung Kolkwitz, der innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) liegt, zu belasten.

Das innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets WA festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile, welche im Bebauungsplan als Reines Wohngebiet WR festgesetzt sind.

Auch wenn eine Sicherung von Wegerechten nur dort erforderlich ist, wo es sich bei der zu belasten-den und der zu begünstigenden Fläche um unterschiedliche Grundstücke handelt, wird diese Festset-zung im Sinne der Klarheit sowie zur Verdeutlichung des Planwillens getroffen. Die Festsetzung dient als Grundlage für eine spätere grundbuchrechtliche Sicherung der Zuwegung, im Falle einer Teilung des Flurstücks 296. Detaillierte Regelungen zur baulichen Ausformulierung der Grundstückszufahrt, wie beispielsweise die Ausbaubreite richtet sich nach den bauordnungsrechtlichen Erfordernissen und erfolgt im Rahmen der grundbuchrechtlichen Eintragung.

Weitere Zuwegungen, beispielsweise nördlich des Bestandsgebäudes können nach Bedarf erfolgen und müssen ebenfalls grundbuchrechtlich gesichert werden. Die Einhaltung der festgesetzten zulässi-gen Grundflächenzahl, insbesondere im Hinblick auf Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sind dabei zu beachten.

Gewässerunterhalt

Die Fläche A-B-C-D-A dient dem Gewässerunterhalt des Grabens LC 103 „Rekeschina“. Baum- und Ge-hölzpflanzungen, die die freie Befahrbarkeit einschränken, sind unzulässig.

Das Verbot jeglicher Baum- und Gehölzpflanzung innerhalb der Fläche A-B-C-D-A sichert den freien Zugang für den Gewässerunterhalt des Grabens LC 103 „Rekeschina“.

Im Jahr 2018 fand eine Begehung des Plangebiets durch den mit der Unterhaltungspflicht betrauten Wasser- und Bodenverband „Oberland Calau“ (WBV) gemeinsam mit dem Eigentümervertreter des Plangebiets statt. Grundsätzlich ist eine Beschränkung der Unterhaltungsseite (recht oder links des Gewässers) möglich. Entsprechend äußert der WBV keine Bedenken, dass die Unterhaltung des an der westlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben LC 103/2 auf der Westseite, also linksseitig der Fließrichtung erfolgt. Demnach sind in diesem Bereich im Bebauungsplanverfahren keine einschränkende Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung des Uferbereichs getroffen worden. Für den Graben LC 103, der nördlich an den Geltungsbereich angrenzt, muss davon ausgegangen werden, dass die Unterhaltung des Grabens auf der Nordseite, also rechtsseitig der Fließrichtung, aufgrund des bestehenden Baumbewuchses und des schmalen Grundstücksstreifens nicht durchgeführt werden kann. Hier ist die Unterhaltung innerhalb des Bebauungsplangebietes, also linksseitig der Fließrichtung sicherzustellen. Entsprechend wurde die Festsetzung getroffen, die verhindert, dass Baum- und Gehölzpflanzungen den Gewässerunterhalt zukünftig einschränken oder behindern.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, Dächer von Haupt- und Nebengebäuden als Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 35° und höchstens 45° und mit einer Firstrichtung parallel oder senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Die Festsetzung zur Dachform und einer minimalen und maximalen Dachneigung sichert das Einfügen der neuen Baukörper in die nähere Umgebung. Die Dachneigung der Bestandsbebauung innerhalb des Plangebiets beträgt etwa 38 Grad, das geplante Mehrfamilienhaus nördlich des Plangebiets ist mit etwa 42 Grad geplant.

Die Dächer entlang der „Dorfau“ sind nahezu vollständig als Satteldächer ausgebildet. Es zeigt sich ein Spiel von trauf- und giebelständigen Gebäuden, wobei die Hauptgebäude in der Regel traufständig errichtet wurden. Die Festsetzung stellt sicher, dass sowohl Haupt-, als auch Nebengebäude, wie beispielsweise Garagen, mit Satteldächern ausgeführt werden müssen, sofern sie straßenraumnah innerhalb des Baufensters errichtet werden. Atypische Dachformen, wie beispielsweise Flachdächer werden somit verhindert.

Für den rückwärtigen Bereich, außerhalb des Baufensters werden hingegen keine baugestalterischen Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung sichert die Einordnung der Gebäude in die nähere Umgebung, stärkt den räumlichen Abschluss des nördlichen Dorfangers und trägt somit einem harmonischen Ortsbild Rechnung.

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Traufhöhe mit 5,0 Metern als Höchstmaß sowie die Firsthöhe mit 11,0 Metern als Höchstmaß, bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt, festgesetzt.

Die Festsetzung von Höchstmaßen zur Höhe der baulichen Anlagen erfolgt entsprechend der Vorprägung der baulichen Umgebung sowie unter Berücksichtigung des geplanten Mehrfamilienhauses in direkter Nachbarschaft. Insbesondere im Falle der Neubebauung auf einzelnen Grundstücken trägt sie dazu bei, dass sich der Neubau harmonisch in das Straßenbild einfügt. Mit der alleinigen Festsetzung zur Zahl der Vollgeschosse kann die Beschränkung einer angemessenen Gebäudehöhe nicht erreicht werden, wohingegen eine Mindestgebäudehöhe mit der Festsetzung einer zwingenden Geschossezahlen von zwei Vollgeschossen ausreichend geregelt werden kann.

Die Trauf- und Firsthöhe wird in Bezug zum festgesetzten Höhenbezugspunkt eindeutig definiert. Der festgesetzte Höhenbezugspunkt mit 63,00 m über Normalhöhennull (NHN) entspricht der bestehenden Geländehöhe. Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Die resultierenden, maximalen Gebäudehöhen lassen sich ermitteln, indem die angrenzenden natürlichen bzw. geplanten Geländehöhen (ebenfalls NHN-Höhen als Planeinschrieb in der Planunterlage) in Bezug zu den festgesetzten maximalen First- und Traufhöhen gesetzt werden.

Bei der Ermittlung der Traufhöhe ist die Traufkante, im Sinne der raumwirksamen Kante des unteren Abschlusses der geneigten Dachfläche, maßgeblich.

Das Bestandsgebäude weist eine Traufhöhe von 66,87 m über NHN und eine Firsthöhe von 69,54 m über NHN auf, während die Planung für das benachbarte Mehrfamilienhaus eine Traufhöhe von 67,31 m über NHN und eine Firsthöhe von 73,07 m über NHN vorsieht. Dieser Planung folgend, sieht die textliche Festsetzung eine maximale Firsthöhe von 74,0 m über NHN und eine maximale Traufhöhe von 68,0 m über NHN vor.

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind für Hauptgebäude nur Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächer zulässig.

Die ausschließliche Zulässigkeit von Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Zeltdächern im Reinen Wohngebiet spiegelt die Typik des Ortes wider. Ziel der Festsetzung ist es, das Orts- und Landschaftsbild, insbesondere im Sinne des Fernblicks von Osten, über die Felder auf das Siedlungsgefüge des Dorfes, harmonisch zu gestalten. Die Festsetzung stellt sicher, dass ortstypische, geneigte Dächer errichtet werden, die Ausbildung von Pult- und Flachdächer wird somit verhindert.

5.3 Hinweise

Artenschutz

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und 14c BNatSchG eingehalten werden.

Im Reinen Wohngebiet (WR) befindet sich direkt auf der südlichen Grenze des Flurstücks 197 ein alter Obstbaum, der von einer europaweit geschützten Käferart (*Osmoderma eremita*) besiedelt ist. Dieser Baum ist während der Bauphasen zu schützen und bis zum natürlichen Ableben am Standort zu belassen.

Anderenfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen bzw. Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Umsetzung des Baumes an einen geeigneten Standort).

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzbericht als naturschutzfachliche Einschätzung zur Untersuchung der Auswirkungen auf relevante Arten erstellt (siehe Anlage 1, Artenschutzbericht / naturschutzfachliche Einschätzung zum B-Plan Wohngebiet Dorfaue 9 in Kolkwitz, OT Zahsow; Ingenieurbüro PROKON; 16. Mai 2019). Im Ergebnis ist die europaweit geschützte Käferart im Plangebiet festgestellt worden.

Der Hinweis dient dazu, auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz und insbesondere auf die, durch das Artenschutzgutachten bereits bekannten Einschränkungen und Verpflichtungen hinzuweisen, die im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen oder Baumfällungen zwingend zu berücksichtigen sind.

6 UMWELTBELANGE

6.1 Einleitung

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen nach § 13b BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 Abs. 3 BauGB kann für vereinfachte Verfahren von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen werden. Des Weiteren gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist demgemäß für Bebauungspläne im vereinfachten Verfahren entbehrlich.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind jedoch auch für vereinfachte Verfahren zu berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a), c), d) BauGB werden nachfolgend behandelt.

6.2 Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter

6.2.1 Schutzgut Fläche

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Bebaubarkeit und die maximal mögliche Versiegelung gesteuert, der festgesetzte maximale Versiegelungsgrad liegt über beide Baugebiete gemittelt bei etwa 50%. Zu beachten ist, dass es sich bei der Fläche um ein Grundstück handelt, welches bis vor wenigen Jahren noch mit einer Hofstelle bebaut war. Es bleibt festzuhalten, dass der Eingriff nicht im Sinne einer Neuversiegelung gewertet werden kann, im Gegenteil wird durch den Bebauungsplan die Wiedernutzbarmachung einer ehemals bebauten Fläche im Sinne eines raumplanerisch und städtebaulich anzustrebenden Flächenrecyclings ermöglicht.

Nach § 34 BauGB bemisst sich der mögliche Bebauungs- und Versiegelungsgrad nach der näheren Umgebung, wobei der Genehmigungsbehörde in Bezug auf den Grad der Versiegelung weitgehende Spielräume eingeräumt werden. Insgesamt sind die Auswirkungen des Bebauungsplanes auf das Schutzgut Fläche insofern als vernachlässigbar zu werten, als dass der ohne Bebauungsplanverfahren mögliche Versiegelungsgrad in etwa dem der festgesetzten Werte entspricht.

Versiegelungsmöglichkeit Wohnbauflächen entsprechend Bebauungsplan

	Fläche	1. GRZ	überbau- bar	Gesamt- GRZ	überbau- und versiegelbar
Allgemeines Wohngebiet WA	1.557 qm	0,4	623 qm	0,6	935 qm
Reines Wohngebiet WR	3.378 qm	0,3	1.013 qm	0,45	1.520 qm
Wohnbauflächen gesamt	4.935 qm		1.636 qm		2.455 qm
Versiegelungs-/Überbauungsgrad Wohnbauflächen, gesamt			33%		50%

Eine mögliche Zunahme der Versiegelung durch den Ausbau der im Bebauungsplangebiet liegenden Straßenverkehrsflächen, ist nicht unmittelbar den Auswirkungen des Bebauungsplanes zuzuordnen, da ein etwaiger Straßenausbau unabhängig von diesem Verfahren durchgeführt wird.

6.2.2 Schutzgut Boden

Schützenswerte Böden oder gefährdete Böden bzw. besondere geologische Verhältnisse sind nicht bekannt. Aus Sicht des Bodenschutzes ist aufgrund der Lage, der Bodenverhältnisse und der Flächennutzung ein Standort mit geringer Bedeutung betroffen.

Eventuell auftretende Bodenverdichtungen im Zuge von Baumaßnahmen werden durch vegetations-technische Maßnahmen wieder beseitigt. Abgrabungen und Aufschüttungen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht vorbereitet.

Ein Eintrag von Schadstoffen in den Boden ist bei der bestehenden und geplanten Nutzung der Grundstücke nicht zu erwarten.

Die Versiegelung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkt.

6.2.3 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch grenzen direkt nördlich und westlich an das Plangebiet zwei Gräben als Gewässer 2. Ordnung an. Der Graben „Rekeschina“ verläuft dort mit den Nummern LC 103 (nördlich) und LC 103/2 (westlich). Im Sinne des Gewässerunterhaltes wird entlang beider Gräben ein Gewässerschutzstreifen von 5 Metern freigehalten, womit die Anforderungen des Wasser- und Bodenverbands „Oberland Calau“ umgesetzt werden.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Trinkwasserschutzgebiet. Das Niederschlagswasser kann innerhalb des Plangebietes versickern und steht somit vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Eine Beeinträchtigung des Oberflächen-, Niederschlags- oder Grundwassers ist nicht zu befürchten.

6.2.4 Schutzgut Klima

Gemäß Landschaftsplan aus dem Jahr 1997 ist das Großklima für den Südteil Brandenburgs das kontinental beeinflusste ostdeutsche Binnenklima. Das Makroklima für das Gemeindegebiet Kolkwitz ist durch eine höhere Kontinentalität gekennzeichnet. Es herrscht eine Jahresdurchschnittstemperatur von 8,9 Grad Celsius. Die jährliche mittlere Niederschlagsmenge beträgt 563 mm.

Südlich des Ortsteils Zahsow befindet sich ein kaltluftgefährdetes Gebiet (i.d.R. auch Frischluftproduktion), das Plangebiet ist davon jedoch nicht betroffen. Die Hauptverkehrsstraße im Ortsteil ist im Sommer durch einen Wärmestau gefährdet.

Das Plangebiet grenzt im Norden, Süden und Osten an Siedlungsgebiete, im Westen an Landwirtschaftsflächen. Eine Vorbelastung des Kleinklimas ist bereits durch die innerörtliche Lage gegeben. Aufgrund vorhandener Gebäude und Straßen tritt hier eine örtliche Erwärmung des Klimas durch Wärmespeicherung und -abstrahlung der Flächen auf.

Die Festsetzung im Bebauungsplan verhindern eine starke Verdichtung des vorhandenen Siedlungsgefüges. Insofern leistet das Bebauungsplanverfahren auch einen Beitrag zum Schutz des Kleinklimas innerhalb des Plangebietes.

Weitere Einflüsse auf das Klima der Gemeinde sind nicht erkennbar.

6.2.5 Schutzgut Luft

Da es sich bei der im Osten angrenzenden Straße um eine Dorfstraße ohne Durchgangsfunktion (Sackgassendorf) handelt und keine weiteren Verkehrsflächen anliegen, ist von einer vergleichsweise geringen Belastung durch Feinstaub und Stickoxide auszugehen.

Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich nördlich und westlich der Grabenverläufe Baumreihen mittleren und hohen Alters, welche aufgrund ihrer Ausprägung eine große Bedeutung für die Luftregeneration besitzen.

Staubentwicklungen, die während Baumaßnahmen die Luftqualität des Plangebietes beeinträchtigen können, sind auch ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes aufgrund der Bebaubarkeit nach § 34 BauGB möglich und demnach nicht als Auswirkungen des Bebauungsplanes einzustufen.

6.2.6 Schutzgut Pflanzen

Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21 - 29 BNatSchAG sind innerhalb des Geltungsbereiches und in unmittelbarer Umgebung nicht bekannt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzbericht als naturschutzfachliche Einschätzung zur Untersuchung der Auswirkungen auf relevante Arten (Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien) erstellt (siehe Anlage 1, Artenschutzbericht / naturschutzfachliche Einschätzung zum B-Plan Wohngebiet Dorfaue 9 in Kolkwitz, OT Zahsow; Ingenieurbüro PROKON; 16. Mai 2019). Der Bericht umfasst auch eine Untersuchung geschützter Biotope gemäß BNatSchG. Hierzu wird ausgeführt:

„Das Umfeld [...] stellte sich als teilweise von Bäumen bestandene Gräben, ruderales Grasland, beidseitige Dorfbauung und Gehölzstrukturen dar. Einzige Strukturelemente sind die Gehölzflächen entlang von Gräben sowie die auf dem Grundstück selbst. Die Böschungen der Gräben waren fast ausschließlich mit nitrophilen Hochstauden (Brennnessel, Nachtkerze) bewachsen. Die Bodenvegetation innerhalb des Baufeldes stellt sich als mehrmals jährlich gemähte und beweidete (Pferde, Schafe) ruderales Grasflur mit vereinzelt krautigen Pflanzen (Gemeiner Beifuß, Krauser Ampfer, Vogelknöterich, Rainfarn, Schafgarbe, Graukresse) dar. Geschützte Biotope oder gefährdete Pflanzenarten konnten nicht festgestellt werden.“

Durch die Baumaßnahmen, die der Bebauungsplan vorbereitet, können Teile der Weidefläche im Plangebiet überbaut werden, einzelne Baumfällungen innerhalb des Plangebietes sind möglich. Diese Baumfällungen sind im Zuge der konkreten Baumaßnahmen im Rahmen der Bauantragsverfahren genehmigen zu lassen, ein adäquater Ausgleich erfolgt entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Spree-Neiße. Der Bebauungsplan fördert oder vereinfacht nicht die Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen im Plangebiet.

Entsprechend lässt sich für das Bebauungsplanverfahren festhalten, dass Auswirkungen auf das Schutzgut Flora nicht erkennbar sind.



Abbildung: Lageplan Gehölze | o. M.

(Quelle: Artenschutzbericht / naturschutzfachliche Einschätzung zum B-Plan Wohngebiet Dorfaue 9 in Kolkwitz, OT Zahsow; Ingenieurbüro PROKON; 16. Mai 2019)

6.2.7 Schutzgut Tiere

Die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten wird durch den Bebauungsplan nicht begründet, da sich der Planbereich nicht im Einflussbereich von FFH-Gebieten oder Vogelschutzgebieten (SPA-Gebiete) befindet.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzbericht als naturschutzfachliche Einschätzung zur Untersuchung der Auswirkungen auf relevante Arten erstellt (siehe Anlage 1, Artenschutzbericht / naturschutzfachliche Einschätzung zum B-Plan Wohngebiet Dorfaue 9 in Kolkwitz, OT Zahsow; Ingenieurbüro PROKON; 16. Mai 2019). Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen wurden, sind Amphibien (Laichgewässer), Vögel (Gebäude-, Höhlen- und Gebüschbrüter), Fledermäuse (v.a. Winterquartiere), xylobionte Käfer, Makrozoobenthos (Muscheln, Libellenlarven) und Zauneidechse ermittelt worden.

Eine Untersuchung der Gehölze auf Brutstätten am 17.04.2019 ergab einen Brutplatz des Stars in einem der alten Obstbäume (Baum 4). Dieser Obstbaum liegt jedoch außerhalb des Bebauungsplangebietes, er befindet sich auf dem Grundstück, welches entsprechen § 34 BauGB mit einem Mehrfamilienhaus bebaut werden soll. Der Bauträger ist über den Sachverhalt informiert worden.

Für Fledermäuse schätzt das Gutachten ein, dass der Bereich aufgrund des Fehlens von Altbäumen, welche genügend große Höhlen aufweisen oder anderen Habitatstrukturen ungeeignet ist. Eine Ausnahme bildet der Baum 6, in dem Kotpillen einer europaweit geschützten Käferart gefunden wurden. Als Sommerquartier oder Tageshangplätze für Fledermäuse geeignet wären die umliegenden Scheunen und Ställe, welche aber vom Vorhaben unbeeinträchtigt bleiben.

Die Untersuchung der Gehölze auf Vorkommen xylobionter Käfer ergab in einem alten Obstbaum (Baum 6) Kotpillen des europaweit geschützten Eremiten (*Osmoderma eremita*). Weitere 4 Bäume wurden mittels Endoskopkamera untersucht. Hier ergaben sich keine Hinweise auf Vorkommen der Art.

Die Besichtigung der, an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Gräben ergab eine starke Verschlammlung und keine Fließgeschwindigkeit, so dass sie für besondere Arten des Makrozoobenthos als ungeeignet eingestuft wurden.

Die Lebensbedingungen für die Ansiedlung einer Zauneidechsenpopulation werden als sehr gering eingeschätzt. Demnach haben Amphibien allenfalls im Bereich des nördlichen Grabens Überwinterungsmöglichkeiten. Dieser Graben ist auch als Laichhabitat (Erdkröte, Moorfrosch, Grasfrosch) geeignet.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind für keine im Plangebiet vorkommenden Arten oder Artengruppen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen angezeigt. Es wird jedoch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, der auf die gesetzlichen Regelungen zum Artenschutz und insbesondere auf die, durch das Artenschutzgutachten bereits bekannten Einschränkungen und Verpflichtungen hinweist, die im Vorfeld konkreter Baumaßnahmen oder Baumfällungen zwingend zu berücksichtigen sind. Insbesondere wird auf das Vorkommen der geschützten Käferart hingewiesen.

6.2.8 Schutzgut Mensch

Bezüglich der Erholungsfunktion für den Menschen besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung. Entsprechend der Typik der im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiete entstehen private Erholungsflächen (Gärten) auf den Grundstücken.

Gemäß der Straßenverkehrslärmkarte Brandenburg (Stand 2017) ist das Plangebiet nicht von Verkehrslärm betroffen.⁴

⁴ Straßenverkehrslärm Brandenburg 2017, LfU, Lärmkartierung in Brandenburg – Tag (LDEN), Potsdam 2019.

Außerhalb des Plangebietes befinden sich keine Nutzungen, die Luftschadstoff-, Staub- und Geruchsbelastungen, in erheblichem Maße, hervorrufen. Eine Beeinträchtigung für das Plangebiet ist daher nicht gegeben.

Emissionen, die von Nutzungen innerhalb des Plangebietes ausgehen und als erheblich einzustufen sind, sind nicht vorhanden und aufgrund der geplanten Nutzung auch zukünftig nicht zu erwarten. Eine durch die Planaufstellung verursachte Zunahme des Individualverkehrs wird als sehr gering eingeschätzt und wäre auch bei einer Nachverdichtung entsprechend § 34 BauGB zu verzeichnen. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind durch die Verwirklichung des Planvorhabens nicht festzustellen.

6.2.9 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Durch dezidierte Regelungen innerhalb des Bebauungsplans wird das Orts- und Landschaftsbild entsprechend seiner Eigenart erhalten und weiterentwickelt. Demgegenüber steht die bauliche Entwicklung entsprechend § 34 BauGB, wonach eine solch weitgehende Steuerung insbesondere zur Überbaubarkeit und der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen nicht möglich wäre.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Schutzgut Landschafts- und Ortsbild umfassend Rechnung getragen.

6.2.10 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter dem Begriff Kulturgut werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützten oder schützenswerten Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern auch alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) erfasst, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Im Plangebiet und dessen Wirkungskreises sind solche Güter nicht bekannt.

6.3 Wechselwirkungen und Gesamtbewertung der Umweltauswirkungen

Mit der vorrangigen Nutzung des vorhandenen innerörtlichen Bauflächenpotenzials (Nachverdichtung) wird der Forderung des § 1a Abs. 2 BauGB nachgekommen, mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Da mit dem Bebauungsplan eine Weiterentwicklung der, das Plangebiet und dessen Umgebung prägender Bauungs- und Nutzungsstruktur verfolgt wird, ist unter Berücksichtigung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet, dass sich die geplante Bebauung in das Ortsbild einfügt und die Versiegelung auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt wird.

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier in der Versiegelung der derzeit nahezu unversiegelten Fläche, was in Wechselwirkung zu den Schutzgütern Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Klima und Luft steht. Die Höhe der Neuversiegelung orientiert sich jedoch an der historischen Bebauung des Grundstücks mit einer Hofstelle und an der, entsprechend § 34 BauGB ohnehin zulässigen Überbauung und Versiegelung.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Ausgeübte Nutzungen

Durch den Bebauungsplan wird die Wiedernutzbarmachung einer innerörtlichen Fläche zu Wohnzwecken ermöglicht. Interimsmäßig wird derzeit die Fläche als Schafweide und das Bestandgebäude als Hobbywerkstatt durch Familienangehörige bzw. Bekannte des Grundstückseigentümers genutzt. Die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplan widersprechen diesen Nutzungen nicht, sofern sie sich dem Wohnen unterordnen.

7.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Bebauungsplan wurden die Nachverdichtungsmöglichkeiten des Plangebietes ermittelt, demnach ist mit einem Zuwachs von etwa 20 Einwohnern im Plangebiet zu rechnen. Der Umfang der durch die Planung möglichen, neuen Wohneinheiten hat keinen nennenswerten Einfluss auf die Kapazitäten der Gemeinbedarfseinrichtungen der Gemeinde Kolkwitz, wie beispielsweise Kindertagesstätten, Schulen oder Senioreneinrichtungen.

7.3 fließender und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Wohngebietes wird durch die östlich angrenzende Straße „Dorfaue“ sichergestellt. Die Planung hat keine wesentlichen Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit des bestehenden Verkehrsnetzes.

Flächen für den ruhenden Verkehr sind auf den Baugrundstücken herzustellen.

7.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter, Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt.

Weitere, erhebliche Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt sind nicht ableitbar (vgl. 6. Umweltbelange).

7.5 Bodenordnende Maßnahmen

Im Osten des Geltungsbereichs ist entlang der „Dorfaue“ im Zuge der Neuvermessung ein neues Flurstück (Nr. 299) gebildet worden, welches als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird und somit eine ausreichende Ausbaubreite für die Straße sichert. Es ist geplant das Flurstück 299 der Gemeinde Kolkwitz zu übertragen. Formale Verfahren der Bodenordnung entsprechend Teil 4 des Baugesetzbuches kommen nicht zur Anwendung.

7.6 Kosten und Finanzierung

Der Gemeinde Kolkwitz entstehen aus dem Bebauungsplan keine unmittelbaren Kosten. Die Planungskosten sowie die Durchführung und Finanzierung der sich aus dem Bebauungsplan zulässigen und erforderlichen Maßnahmen obliegen den privaten Grundstückseigentümern.

7.7 Städtebauliche Flächenbilanz

Die folgende Flächenbilanz dient der Übersicht der Flächengrößen, es handelt sich um gerundete Angaben.

Plangebiet, gesamt	5.136 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.557 qm
Reines Wohngebiet (WR)	3.378 qm
Verkehrsfläche	201 qm

8 Verfahren

8.1 Verfahrensübersicht

Eine Übersicht über den zeitlichen Ablauf des Verfahrens ist der folgenden Tabelle zu entnehmen:

Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan / Änderungsbeschluss Geltungsbereich	17.10.2017 / 19.03.2019
Auslegungsbeschluss des Entwurfs	
Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB	
Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	
Abwägungsbeschluss zur Träger- und Öffentlichkeitsbeteiligung	
Satzungsbeschluss	

8.2 Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Änderung des Geltungsbereiches

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kolkwitz hat am 17.10.2017 in öffentlicher Sitzung gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Wohngebiet Dorfaue 9 in Kolkwitz OT Zahsow“ aufzustellen.

Im Jahr 2018 veräußerte der Eigentümer einen Teilbereich des innerhalb der ursprünglichen Geltungsbereichsgrenzen gelegenen Baugrundstücks. Im Zuge des Verkaufs erfolgte eine Teilungsvermessung durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Der veräußerte Grundstücksteil (neu: Flurstück 298) soll nunmehr entsprechend § 34 BauGB bebaut und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund dessen ist in Abstimmung mit der Gemeinde Kolkwitz das betreffende Flurstück aus dem Bebauungsplanverfahren herausgelöst worden, die Bebauungsgrenzen wurden entsprechend neu gefasst.

In ihrer öffentlichen Sitzung am 19.03.2019 hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Kolkwitz die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Dorfaue 9 in Kolkwitz OT Zahsow“ beschlossen.

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich des Beschlusses zur Änderung des Geltungsbereiches wurde im Amtsblatt für die Gemeinde Kolkwitz Nr. 3/19 am 30.03.2019 veröffentlicht.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB aufgestellt. Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

8.3 Anfrage nach den Zielen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung und die Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald wurden mit Schreiben vom 04.04.2019 über die Planungsabsicht der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes informiert. Gemäß Artikel 12 Abs. 1 des Landesplanungsvertrages wurden die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung angefragt. Mit Schreiben vom 10.04.2019 (Regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spree-wald) sowie vom 24.04.2019 (Gemeinsame Landesplanungsabteilung) teilen die Träger mit, dass die dargelegten Planungsabsichten zum Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lassen.

Mit Wirkung vom 01.07.2019 ist der neue Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) in Kraft getreten. Eine erneute Beteiligung der Raumordnung erfolgt im Zuge der Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB. Die Anrechnung der Wohnsiedlungsflächen auf die, der Gemeinde zur Verfügung stehende Eigenentwicklungsoptionen erfolgt entsprechend dem Ziel Z 5.5 Abs. 2 LEP HR LEP HR.

9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:

Artenschutzbericht / naturschutzfachliche Einschätzung zum B-Plan „Wohngebiet Dorfaue 9 in Kolkwitz, OT Zahsow“, 16. Mai 2019, Verfasser: Ingenieurbüro PROKON, Mario Luck

10 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) - in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung – Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) - in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39])